

2026 年山东省政府专项债券（七十六期）德州市禹城市大纸坊片区房地产开发项目地块土地储备专项债券
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第 010639 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二六年十月

2026 年山东省政府专项债券（七十六期）德州市禹城市大纸坊片区房地产开发项目地块土地储备专项债券项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第 010639 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

禹城市大纸坊片区房地产开发项目地块土地储备专项债券项目

2、立项单位

项目实施单位：禹城市自然资源服务中心，已纳入全国土地储备机构名录。

项目主管部门：禹城市自然资源局。

资产持有单位：禹城市海泰建设有限公司。

3、项目规划审批

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部财政部中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）。

本项目已纳入禹城市 2026 年度土地储备计划，且符合国土空间总体规划。

4、项目地块信息

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下

表 1 地块信息

序号	地块名称	用地性质	项目性质 (存 量 / 新 增)	所在位置	土地面积 (公 顷)
1	大纸坊片区房地产开发项目	城镇住宅用地	回收闲置存量土地	北：大纸坊村土地； 南：大纸坊村土地； 东：大纸坊村土地； 西：大纸坊村土地	6.474357
合计					6.474357

5、项目实施安排

本项目拟于 2026 年完成土地收储工作，申请债券金额 2026 年可支出使用完毕，计划于 2033 年完成土地出让工作。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 4,812.50 万元，政府专项债券 27,500.00 万元，本期拟发行专项债券 27,500.00 万元。

表 2 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	32,312.50	100.00%	
一、资本金	4,812.50	14.89%	
（一）自有资金	4,812.50	14.89%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	27,500.00	85.11%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	27,500.00	85.11%	
（三）后续拟发行专项债券			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、测算背景

按照收储计划，收储范围内总收储面积 6.474357 公顷，用途包括城镇住宅用地等。

2、土地出让价格预测

按照德州市禹城市未来 GDP 增速预测土地出让收入。德州市禹城市 2021 年至 2025 年地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.8%、4.4%、6.4%、6.4%、5.9%，近 5 年平均增速 6.38%，2025 年 GDP 增速 5.9%；根据谨慎性原则，本次按照德州市禹城市 GDP 近五年平均增速与 2025 年增速孰低预测土地价格增长，即增速 5.9%。

项目	按预计 GDP 增长率 的 100%	按预计 GDP 增长率 的 90%	按预计 GDP 增长率 的 80%
禹城市大纸坊片区房地产开发 项目地块土地储备专项债券项 目	5.9%	5.31%	4.72%

3、参考地价

本项目预期出让时限为 7 年，经查询禹城市土地交易中心土地出让信息，参考禹城市出让土地交易价格确定本土储项目出让土地价格，参考地价如下表：

序号	出让年份	宗地号	土地等级	位置	竞得单位	土地出让面积 (m ²)	土地出让现金流入 (万元)	单价 (万元/m ²)	出让用途
1	2024		2 级	建筑工程公司东侧、市中路西侧	山东恒中房地产开发有限公司	10,698.32	4,350.00	0.41	住宅
2	2021	yc2021-06	2 级	幸福里以东，老城街以南	德州金辰房地产开发有限公司	51,870.12	27,800.00	0.54	住宅
3	2025		2 级	东至：金球华地全体业主；南至：招待所家量楼、丰顺巷；西至：人民路；北至：刘洪生、招待所家属楼	禹城市宾馆有限公司	17,740.59	8,130.51	0.46	住宅
合计						80,309.03	40,280.51	0.50	

禹城市大纸坊片区房地产开发项目地块土地储备专项债券项目按预计增长率 80%计算未出让土地到期出让金为 44,847.13 万元。（详见下表）

项目	土地出让金现金流入
参考基准地价（元/平方米）	5,015.69
指定偿债地块面积（平方米）禹城市大纸坊片区房地产开发项目地块土地储备专项债券项目	64,743.57
按预计增长率 80%计算未来出让收入（万元）	44,847.13

（二）项目成本预测

土地出让金现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可

返还政府收益的情况可用于资金平衡，相关费用现金流出情况如下表：

序号	项目	金额
1	基本政策成本	896.94
2	政策性基金	2,274.73
合计		3,171.67

（三）应付本息情况

禹城市大纸坊片区房地产开发项目地块土地储备专项债券项目本次拟发行27,500.00万元，假设利率为2.50%，期限7年，每年付息一次，到期一次偿还本金。综述专项债券还本付息情况如下：

表3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026		27,500.00		27,500.00	2.50%		
2027	27,500.00			27,500.00	2.50%	687.50	687.50
2028	27,500.00			27,500.00	2.50%	687.50	687.50
2029	27,500.00			27,500.00	2.50%	687.50	687.50
2030	27,500.00			27,500.00	2.50%	687.50	687.50
2031	27,500.00			27,500.00	2.50%	687.50	687.50
2032	27,500.00			27,500.00	2.50%	687.50	687.50
2033	27,500.00		27,500.00		2.50%	687.50	28,187.50
合计	-	27,500.00	27,500.00	-		4,812.50	32,312.50

(四) 项目资金平衡测算表 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	44,847.13		-	-	-	-
经营活动支出	B	3,171.67		-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	41,675.46	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	27,500.00	27,500.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-27,500.00	-27,500.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	4,812.50	4,812.50	-	-	-	-
专项债券	I	27,500.00	27,500.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	27,500.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	4,812.50	-	687.50	687.50	687.50	687.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-	32,312.50	-687.50	-687.50	-687.50	-687.50
四、期初现金	P	19,250.00	-	4,812.50	4,125.00	3,437.50	2,750.00
期内现金变动	Q=D+G+O	14,175.46	4,812.50	-687.50	-687.50	-687.50	-687.50
五、期末现金	R=P+Q	14,175.46	4,812.50	4,125.00	3,437.50	2,750.00	2,062.50

续上表:

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	-		44,847.13
经营活动支出	B	-		3,171.67
支付的各项税费	C	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	41,675.46
二、投资活动产生的现金	—			
建设成本支出	E	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—			
资本金 (自有资金)	H	-	-	-
专项债券	I	-	-	-
银行借款	J			
偿还债券本金	K	-		27,500.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	687.50	687.50	687.50
支付银行借款利息	N	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-687.50	-687.50	-28,187.50
四、期初现金	P	2,062.50	1,375.00	687.50
期内现金变动	Q=D+G+O	-687.50	-687.50	13,487.96
五、期末现金	R=P+Q	1,375.00	687.50	14,175.46

(五) 本息覆盖倍数

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	27,500.00	4,812.50	32,312.50	41,675.46
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款			-	
融资合计	27,500.00	4,812.50	32,312.50	
覆盖倍数				1.29

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 41,675.46 万元，融资本息合计 32,312.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

此页无正文为盖章页

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·济南

中国注册会计师：





中国注册会计师：





2026 年 10 月 8 日

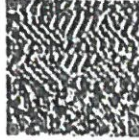


营业执照

统一社会信用代码
913701030690342410

(副本) 1-1

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

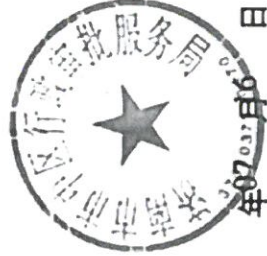
负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

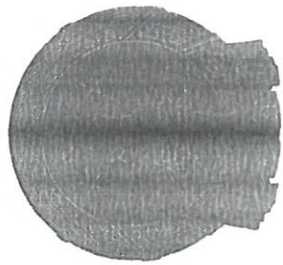
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019 年 07 月 16 日



会计师事务所分所 执业证书



名 称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

负 责 人：赵卫华

经 营 场 所：济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号：370100013706

批准执业文号：鲁财会（2013）23号

批准执业日期：2013-06-24

证书序号：5000814

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制